

Bản án số: 41/2022/DS-ST

Ngày: 14-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MANG THÍT, TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Sinh Huy
2. Ông Huỳnh Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Mai Phụng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Tài, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2020/TLST- DS, ngày 06 tháng 5 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2022/QĐXXST - DS, ngày 26 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: - Ông Đỗ Văn U, sinh năm 1973 (có mặt).

- Bà La Thị N, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn U: Nguyên đơn La Thị N (theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà NLQ1, sinh năm 1936 (vắng mặt).

2/ Anh NLQ2, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Ông NLQ3, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Bà NLQ4, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 4 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Đỗ Văn U là nguyên đơn bà La Thị N đồng trình bày: Bà NLQ1 là mẹ của nguyên đơn Đỗ Văn U và bị đơn Đỗ Văn S. Vào khoảng năm 2005 bà NLQ1 có hứa tặng cho ông U thửa đất số 138, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.642,2m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà NLQ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 892131 ngày 29/7/2015, hiện tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đến năm 2006 vợ chồng ông U, bà N xây nhà, lên líp trồng cây. Do ông S ở cùng với bà NLQ1, ông S gây khó khăn cho bà NLQ1, ông U, nên năm 2017 ông U, bà N cùng bà NLQ1, ông S thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 138 với giá là 200.000.000 đồng. Đến ngày 25/12/2019 lập giấy tay “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng” và chính thức giao đất cho ông U, bà N quản lý sử dụng, ông U, bà N đã trả đủ tiền cho bà NLQ1, ông S. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không làm thủ tục sang tên theo luật định do ông S không đồng ý. Thửa đất ABC do bà NLQ1 nhận tặng cho từ cha, mẹ để lại từ trước năm 1975, không nhận chuyển nhượng người khác.

Do bà NLQ1, ông S vi phạm thỏa thuận không thực hiện đúng hợp đồng, nên Út, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà NLQ1 và ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSĐĐ) theo giấy tay “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 25/12/2019”, đối với thửa đất số ABC-1, tờ bản đồ số 3, diện tích theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất phục vụ công tác xét xử của Tòa án do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít lập ngày 07/10/2020, có diện tích là 3.528,2m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, hiện tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bà NLQ1, anh S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án tuyên vô hiệu thì ông U, bà N yêu cầu bà NLQ1, ông S trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và tính lãi theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước với số tiền 200.000.000 đồng, từ ngày 11/9/2019 đến khi vụ án được Tòa án giải quyết xong, lãi 1% tháng/ triệu, đồng thời yêu cầu bà NLQ1, ông S trả lại giá trị căn nhà và cây trồng trên đất theo định giá do Tòa án thành lập.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì bị đơn ông Đỗ Văn S trình bày: Về vị trí, số thửa, diện tích, loại đất, thời gian ký kết hợp đồng, nguồn gốc thửa đất số ABC như ông U, bà N trình bày là đúng. Nhưng ông S không có ký hợp đồng ngày 25/12/2019, khi chuyển

nhượng đất ông S không biết. Nay ông S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông U, bà N, vì đây là phần đất của ông, bà để lại, không có phần đất khác để sản xuất phục vụ đời sống cho mẹ (bà NLQ1), ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu khác.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng trả lại đất cho bà NLQ1, thì ông S sẽ chịu trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận cho ông U, bà N và bồi thường giá trị cây trồng theo định giá của Tòa án. Riêng căn nhà không đồng ý bồi thường mà tiếp tục cho ông U, bà N ở, vì nhà là thuộc phần đất cha, mẹ cho ông U, bà N.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 05 tháng 5 năm 2021 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 trình bày: Bà NLQ1 có chuyển nhượng phần đất cho con là vợ chồng bà N, ông U vào năm nào không nhớ, hiện không nhớ rõ diện tích bao nhiêu, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông U, bà N trả nhiều lần và đã trả đủ tiền, đã giao đất cho ông U, bà N quản lý, canh tác từ năm 2019 đến nay. Khi chuyển nhượng thì con là ông S không biết, nên có ngăn cản không cho sang tên. Nay ông U, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà NLQ1 đồng ý và không có ý kiến khác.

Trường hợp Tòa án mời hòa giải, xét xử bà NLQ1 xin vắng mặt, vì tuổi cao, sức yếu không đến Tòa án được. Nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì hậu quả hợp đồng bị vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai ý kiến ngày 19 tháng 3 năm 2021 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ3 trình bày: Ông NLQ3 là anh chồng của bà La Thị N, nay ông U, bà N khởi kiện yêu cầu ông S, bà NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 138. Số tiền 200.000.000 đồng là của em là ông U, bà N, ông Tư thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông U, bà N, ngoài ra không có ý kiến khác.

Hiện nay bận việc gia đình, nên đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai ý kiến ngày 18 tháng 3 năm 2021 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ4 trình bày: Bà NLQ4 là chị chồng của bà La Thị N, nay ông U, bà N khởi kiện yêu cầu ông S, bà NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 138. Số tiền 200.000.000 đồng chuyển nhượng thửa đất ABC là của em là ông U, bà N, bà NLQ4 hoàn toàn không có đóng góp và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông U, bà N, ngoài ra không có ý kiến khác.

Hiện nay bận việc gia đình, nên đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai ý kiến ngày 13 tháng 8 năm 2020 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ2 trình bày: Anh NLQ2 là con bà La Thị N, ông Đỗ Văn U, nay ông U, bà N khởi kiện yêu cầu ông S, bà NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 138. Anh NLQ2 xác nhận số tiền 200.000.000 đồng chuyển nhượng thửa đất ABC là của ông U, bà N, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông U, bà N, ngoài ra không có ý kiến khác.

Hiện nay đang tham gia nghĩa vụ quân sự, nên không có thời gian để trực tiếp giải quyết vụ án. Vì vậy, đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu về trình tự thủ tục giải quyết vụ án, việc tuân thủ quy định pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng là phù hợp. Quan điểm của Viện kiểm sát về phần nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông U, bà N. Miễn án phí cho bà NLQ1 vì cao tuổi; bị đơn Đỗ Văn S nộp án phí theo luật định; về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá nguyên đơn tự nguyện nộp nên ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N khởi kiện bị đơn ông Đỗ Văn S là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1, ông NLQ3, bà NLQ4, anh NLQ2 xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 25 tháng 12 năm 2019 giữa ông U, bà N với ông S, bà NLQ1 có lập giấy tay “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng” theo đó ông S, bà NLQ1 chuyển nhượng cho ông U, bà N thửa đất ABC, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.642,2m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, hiện tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, giá là 200.000.000 đồng và ông U, bà N đã trả đủ tiền, bà NLQ1, ông S chính thức giao đất cho ông U, bà N quản lý canh tác từ năm 2019 đến nay. Quá trình quản lý, canh tác ông U, bà N đã cải tạo lên líp trồng cây, xây nhà là có thật. Vì điều này được ông U, bà N, bà NLQ1, ông S thừa nhận.

Xét, ông U, bà N yêu cầu bà NLQ1 và ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo giấy tay “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày

25/12/2019 “đổi với thửa đất số ABC-1, tờ bản đồ số 3, diện tích theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất phục vụ công tác xét xử của Tòa án do Phòng tài nguyên và môi trường huyện Mang Thít lập ngày 07/10/2020, có diện tích là 3.528,2m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Tại Điều 117 của Bộ luật dân sự quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

a. Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập.

b. Chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

c. Mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Hợp đồng “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 25/12/2019” giữa ông U, bà N với bà NLQ1, ông S là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các đương sự có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Thửa đất ABC chuyển nhượng là quyền sử dụng hợp pháp của bà NLQ1 và có nguồn gốc là của bà NLQ1 nhận tặng cho từ cha, mẹ để lại từ trước năm 1975, bà NLQ1 đăng ký, kê khai theo luật định.

Ông S là người chung sống và sinh hoạt cùng bà NLQ1, bà NLQ1 chuyển nhượng, nhận tiền của ông U, bà N, ông S cho rằng không biết là không có căn cứ. Khi chính thức giao đất cho ông U, bà N quản lý, canh tác thì ông U, bà N đã cải tạo lên líp trồng cây và xây nhà, ông S biết nhưng không có nhờ chính quyền địa phương can thiệp.

Tại khoản 1 Điều 401 của Bộ luật dân sự quy định: “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực trừ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có liên quan quy định khác. Thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật”.

Tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: “Giao dịch phải được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Thửa đất ABC bà NLQ1, ông S đã giao đất chính thức cho ông U, bà N quản lý canh tác từ năm 2019, ông U, bà N trả đủ tiền đã lên líp trồng cây, xây nhà. Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông U, bà N: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 25/12/2019” có hiệu lực pháp luật.

[3] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên, nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc và định giá là 4.300.000 đồng, do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu, nhưng tại phiên tòa hôm nay bà N tự nguyện nộp, nên ghi nhận sự tự nguyện, ông U, bà N đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đỗ Văn S phải nộp án phí theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 là người cao tuổi, nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, 117, 129, 401, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 của Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 24, 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ Văn U, bà La Thị N;

1/ Công nhận hợp đồng “Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 25/12/2019” giữa nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N với bị đơn ông Đỗ Văn S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 đối với thửa đất số ABC-1, tờ bản đồ số 3, diện tích theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất phục vụ công tác xét xử của Tòa án do Phòng tài nguyên và môi trường huyện Mang Thít lập ngày 07/10/2020, có diện tích là 3.528,2m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, hiện do nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N đang quản lý sử dụng có hiệu lực pháp luật (hình thể, vị trí, giáp giới phần đất công nhận được thể hiện theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 07 tháng 10 năm 2020 kèm theo).

Nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần diện tích đất được công nhận theo quy định.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 4.300.000 đồng (bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N tự nguyện nộp, nguyên đơn ông Đỗ Văn U, bà La Thị N và đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn S nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 là người cao tuổi, nên được miễn.

Hoàn trả nguyên đơn Đỗ Văn Út, bà La Thị N 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai số N^o 0002791, ngày 06/5/2020.

Trường hợp bản án, quyết định, được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được quy định theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Bùi Hồng Phúc